

Rüsselsheim / Haßloch

# Bungalow ensoleillé avec jardin, entièrement rénové, maison intelligente, pompe à chaleur air-eau, situation centrale Rhin-Main, à proximité de la nature

CODE DU BIEN: 25059031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 851 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25059031</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 233 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1974</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>980.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 211 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	63.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.04.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété



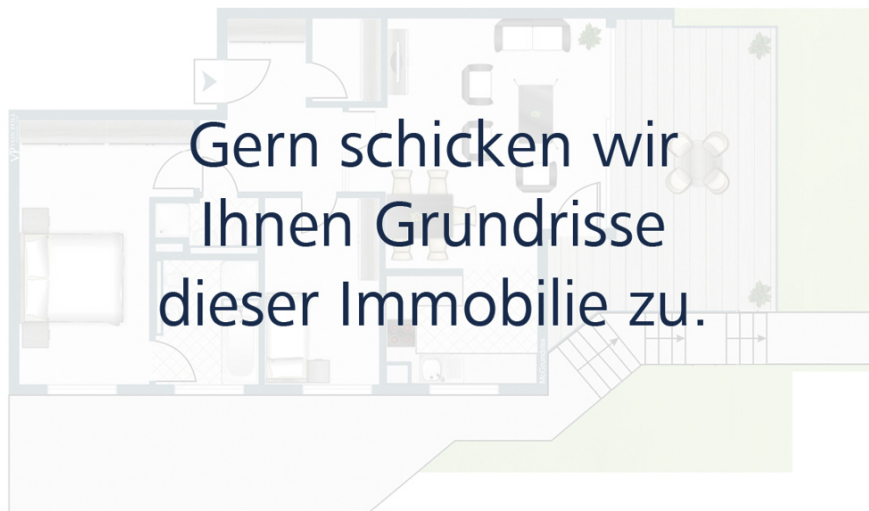
CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)



VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

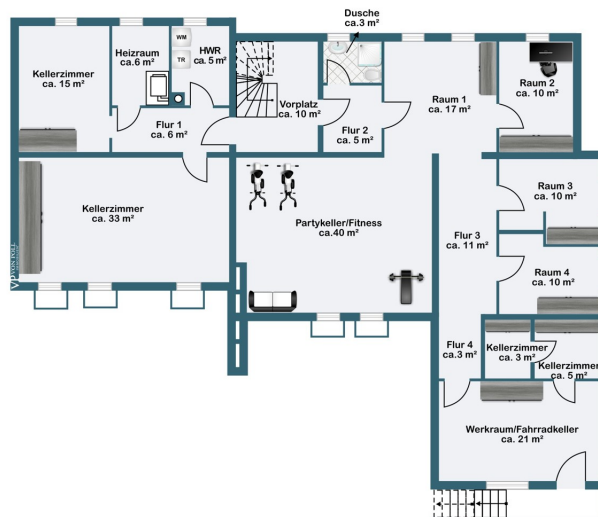
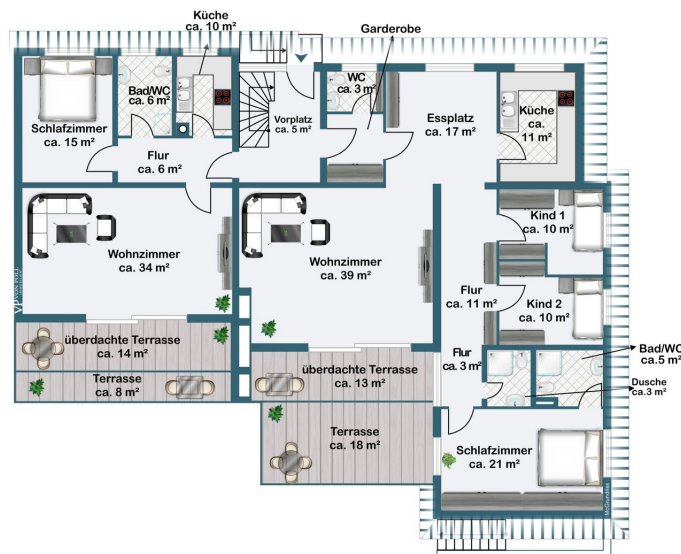


Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Une première impression

Ce luxueux bungalow, situé sur un généreux terrain de plus de 800 m<sup>2</sup>, offre un confort absolu. Idéalement situé sur les rives de l'Horlache, ce bien, entièrement sous-sol, a été construit dans les années 1970 et a fait l'objet d'importantes rénovations ces dernières années. Il offre un confort de vie optimal dans un design contemporain. Environ 233 m<sup>2</sup> de surface habitable accessible aux personnes à mobilité réduite sont disponibles de plain-pied. Un appartement indépendant d'environ 75 m<sup>2</sup>, également situé à ce niveau, permet d'aménager l'espace de vie selon les besoins. Deux vastes terrasses partiellement couvertes, exposées sud-ouest, relient l'espace de vie au grand jardin arboré. Entièrement clos, le jardin garantit une intimité maximale. Une cheminée extérieure et un coin salon supplémentaire complètent ce cadre idyllique. Les espaces de vie dégagent une élégance intemporelle. Les séjours, exceptionnellement spacieux et dotés de baies vitrées, sont particulièrement impressionnants. Les trois salles de bains et les toilettes séparées à ce niveau offrent un confort exceptionnel. Le sous-sol comprend plusieurs espaces de vie aménagés et une salle d'eau supplémentaire. Une salle de réception/fitness de 39 m<sup>2</sup> constitue également un atout majeur. Toutes les pièces sont chauffées et dotées de fenêtres. Les locaux techniques habituels complètent les aménagements du sous-sol. La maison est équipée de technologies de pointe. Un système domotique permet de contrôler l'éclairage intérieur, les radiateurs et les volets roulants électriques, entre autres. Un système de vidéosurveillance assure une sécurité renforcée. Une pompe à chaleur air-eau a été installée récemment, garantissant un chauffage écoénergétique. Avec cette propriété, vous acquérez une maison de prestige qui, grâce à ses prestations haut de gamme et son agencement soigné, offre un cadre de vie exclusif. Profitez d'un emplacement idyllique et de ses nombreuses possibilités de loisirs, sans renoncer aux commodités d'une excellente infrastructure. La métropole de Francfort, l'aéroport et les villes de Mayence, Wiesbaden et Darmstadt sont rapidement accessibles en voiture ou en transports en commun.

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Détails des commodités

- Bungalow mit Einliegerwohnung
  - idyllische Wohnrandlage an der Horlache
  - umfangreich saniert
  - vollständig unterkellert
  - Innen-/ und Aussenkamin
  - Einbauküche
  - 4 Badezimmer
  - Gäste-WC
  - abgehängte Decken mit Downlights (dimmbar)
  - elektrische Rollläden
  - Smart-Home-Steuerung der Beleuchtung, Heizkörper und der Rollläden
  - Videoüberwachung
  - Fliegenschutzgitter an allen Fenstern
  - großer Party-/ Fitnessraum (ca. 39 qm) im Untergeschoss
  - 2 große Süd-West Terrassen
  - parkähnlicher Süd-West Garten
  - Brunnen
  - Garage
  - neue Luft-Wärmepumpe (2025)
- Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:
- 2025
- Einbau einer Luftwärmepumpe
  - Erneuerung der Hauseingangstür mit verglastem Seitenteil
- 2023/2024
- Einliegerwohnung vollständig saniert und neu gestaltet
- 2023
- Sanierung Flachdach
  - Einbau neuer Heizkörper
  - Elektrik im Untergeschoss incl. Sicherungskasten erneuert
  - mehrere Räume im Untergeschoss zur wohnwirtschaftlichen Nutzung ertüchtigt (incl. Dämmung)
- 2022
- Zaunanlage erneuert
- 2021
- Umfangreiche Sanierung der Hauptwohnung (Böden, Decken, Küche, sämtliche Bäder und Gäste-WC)
  - Einbau neuer Fenster

- Elektrik im Erdgeschoss erneuert
  - Neugestaltung des Gartens
- u.v.m.

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Tout sur l'emplacement

Rüsselsheim am Main, mit rund 66.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau und Teil der Stadtregion Frankfurt, liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main und Mainz. Durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A60, A67 und A671 sind sowohl der Rhein-Main-Flughafen, die europäische Bankenmetropole Frankfurt am Main, als auch die Städte Mainz, Wiesbaden und Darmstadt in kürzester Zeit erreichbar. Ebenso tragen der Rüsselsheimer Bahnhof mit seiner S-Bahn-Anbindung, sowie die Stadtbuslinien und das ausgedehnte und gut ausgebaute Radwegenetz zur Mobilität bei. In Rüsselsheim gibt es neben der Kernstadt die Stadtteile (Alt-)Haßloch, Königstädten und Bauschheim. Diese unterteilen sich wiederum in verschiedene Stadtviertel. Rüsselsheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur in Form von Kitas, Grundschulen, Gymnasien, die Hochschule Rhein-Main, sowie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken. Facettenreich gestaltet sich das Freizeitangebot und reicht von zahlreichen Vereinen für Sportler, Schwimmbädern bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie Theater, die Jazz-Fabrik und das Kunstzentrum Opelvillen. Zur Entspannung trägt der zentral gelegene Ostpark bei, der zum Spaziergehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Carel William Hanemann**

---

**Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf**

**Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0**

**E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**